

2033-03/1

ОТЧЕТ

№ 644-1/2019

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы
за объект оценки, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 1
(севернее дома 2, корпус 8, литера Б по проспекту
Маршала Блюхера)

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

16.09.2019 г.

Дата составления отчета:

19.09.2019 г.

ВХОДЯЩИЙ 43940 /19

20.09.2019

ПРИНЯТО В 16 ч 45 мин

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург,
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

ИО директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Исаковой А.Н

Реквизиты банка:
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810690170000874
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 1 (севернее дома 2, корпус 8, литера Б по проспекту Маршала Блюхера)), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Предполагаемое использование результатов оценки: для установления начальной цены предмета аукциона.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также Стандартов и правил оценки Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 1 (севернее дома 2, корпус 8, литера Б по проспекту Маршала Блюхера), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции и приспособления для современного использования»,
для использования в качестве начальной цены предмета аукциона по состоянию и в ценах на 16.09.2019 года составляет:
4 000 000 (Четыре миллиона) рублей без учета НДС.

Обращаем Ваше внимание, отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»



И.Б. Кадушкин

Содержание

Содержание.....	4
1 Основные факты и выводы.....	6
2 Задание на оценку.....	11
3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	12
3.1 Сведения о Заказчике оценки.....	12
3.2 Сведения об Оценщике.....	12
3.2.1 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	13
3.2.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	15
4.1 Основные допущения и ограничительные условия.....	15
4.2 Особые (специальные) допущения.....	15
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	17
6 Общая часть.....	18
6.1 Основание для проведения оценки.....	18
6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	18
6.3 Определение оцениваемой стоимости.....	18
6.4 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата определения стоимости. Дата составления отчета.....	18
6.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	19
6.6 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	19
6.7 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
7 Права, учитываемые при оценке.....	21
8 Описание объекта оценки.....	22
8.1 Характеристика регионального местоположения объекта оценки.....	22
8.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	23
8.3 Описание объекта оценки.....	27
9 Анализ рынка объекта оценки.....	31
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июль 2019 г.	31
9.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июль 2019 г.	34
9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	35
9.4 Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге.....	37
9.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений.....	37
9.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	44
9.4.3 Основные выводы.....	45
9.5 Анализ рынка автостоянок г. Санкт-Петербурга.....	49
10 Анализ наиболее эффективного использования.....	59

11	Описание процесса оценки.....	63
11.1	Методология оценки земельных участков	63
11.2	Выбор подходов	64
11.3	Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода	65
11.3.1	Налогообложение	66
11.3.2	Основные технико-экономические показатели	67
11.3.3	Расчет затрат на строительство будущих улучшений	68
11.3.4	Расчет доходной части проекта	84
11.3.5	Определение ставки дисконтирования.....	92
11.3.6	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта.....	98
11.3.7	Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	98
11.4	Согласование результатов расчета рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа.....	101
12	Определение величины ежегодной арендной платы за объект оценки.....	102
12.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода 102	
12.2	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках сравнительного подхода.....	104
13	Согласование результатов	110
14	Сертификация.....	112
15	Список использованной литературы	114
16	Приложения	115
16.1	Копия Задания на оценку	116
16.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика.....	117
16.3	Данные об объектах-аналогах	119
16.4	Копии документов, предоставленных Заказчиком	139

1 Основные факты и выводы

I. Исходные данные для расчета

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Незастроенный земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, участок 1 (севернее дома 2, корпус 8, литера Б по проспекту Маршала Блюхера)
Кадастровый номер объекта оценки	78:10:0512202:47
Краткое описание объекта оценки	Земельный участок свободен от застройки, представляет собой пустырь. Участок по периметру не огорожен, доступ на территорию – свободный. Территория земельного участка не охраняется.
Балансовая стоимость	Нет данных.
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Объект является собственностью Санкт-Петербурга.
Кадастровая стоимость земельного участка	10 600 416,89 руб. (=5 951,94 руб./кв. м)
Площадь земельного участка, кв. м	1 781,0

Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)

Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	1 200,0
Максимальная высота, м	40/43/50 м
Количество машино-мест паркинга, шт.	44

Данные об отчете

Дата осмотра объекта оценки	16.09.2019 г.
Дата проведения оценки	16.09.2019 г.
Дата составления отчета	19.09.2019 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 644-1/2019

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Согласно ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для установления начальной цены предмета аукциона в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае по 18.03.2020 г.

Полученная итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.

Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 г. №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Цель оценки

Для установления начальной цены предмета аукциона.

Предполагаемое использование результатов оценки

Вид определяемой стоимости

Рыночная

- Контракт от 11.01.2019 г. № 04/РЫН-2019, заключенный между Заказчиком и Исполнителем;
- Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПб ГБУ «Управление инвестиций».

Основание для проведения оценки

Оцениваемые права:

на будущие возводимые улучшения

на земельный участок

право собственности инвестора
право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет

Данные о Заказчике оценки объекта

Наименование

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»).

Место нахождения

190013, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. А, пом. 1-Н

Реквизиты

ИНН 7809023950, КПП 783801001
ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г.
Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002)
т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург
БИК 044030001

Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Стромова Кира Юрьевна¹ – член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947).

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., рег. № 0225.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000583-1 от 09.11.2017г.

Оценщик застрахован с 17.12.2018 по 16.12.2019 г. на сумму 50 000 000 руб. (полис страхования №022-073-003051/18 выдан 10.12.2018 г. ООО «Абсолют Страхование»).

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2001 г.

Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс»² с которым у Оценщика заключен трудовой договор б/н от 02.07.2012 г.

Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75

Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А

Адрес электронной почты: info@avg.ru

Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Специалисты

К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»

Организации

К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались.

¹ Данные об оценщике: <http://ko.smao.ru/registry?id=1947#index>.

² 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключили трудовой контракт

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).

Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А.

ИНН 7825691464, КПП 780101001,

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.

р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.).

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общие сведения

Зоны ограничений КГИОП СПб

Не имеется.

Ограничения (особый режим использования)

Не выявлены.

Характер рельефа участка

Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.

Форма участка

Участок имеет форму прямоугольника.

Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)

Земельный участок свободен от застройки объектами капитального строительства.

Общая характеристика микрорайона

Объект оценки расположен в Калининском районе на территории, ограниченной: на юге – пр. Маршала Блюхера; на западе – Полюстровским пр.; на востоке – Кушелевской дорогой; на севере – железной дорогой (вблизи станции Кушелевка).

В ближайшем окружении находятся: жилые дома, общественно-деловая и производственно-складская застройка, незастроенные земельные участки. Социальная инфраструктура в ближайшем окружении достаточно развита.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

В районе местоположения оцениваемого объекта имеется возможность подключения к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения. Отсутствует возможность подключения к источникам центрального теплоснабжения.

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом характеризуется как «хорошая». В непосредственной близости от оцениваемого земельного участка расположена остановка общественного транспорта «Кушелевская дорога», где останавливаются маршруты автобусов, троллейбусов и маршрутных такси.

Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Лесная» составляет около 1,3 км.

Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны пр. Маршала Блюхера.

На удалении около 7,8 км по автодорогам от оцениваемого объекта находится заезд и съезд на КАД.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта оценки – средняя.

Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов

По состоянию на дату проведения оценки оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках оцениваемого объекта, а также о гидрогеологическом и инженерно-геологическом состоянии грунтов. В целом, экологическая ситуация Калининского района считается удовлетворительной.

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Оригинал задания на оценку.
- Копия выписки из ЕГРН б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:10:0512202:47.
- Копия письма КГА от 29.08.2019 № 01-21-5-31439/19.
- Копия письма КИО от 01.03.2019 № 13563-39/19.
- Копия письма КИО от 29.08.2019 № 64144-39/19.
- Копия письма ККИ от 06.09.2019 № 01-16-4357/19-2-1.
- Копия письма КГИОП от 16.08.2019 № 01-29-946/19-0-1.
- Копия письма КЭИО от 21.03.2019 № 01-16-4676/19-1-1.
- Копия письма КЭИО от 03.09.2019 № 01-16-17072/19-0-1.
- Копия заключения КЭИО от 12.03.2019 № 01-16-4376/19-0-1.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 12.03.2018 № исх-00394/48.
- Копия ТУ ООО «ПетербургГаз» от 11.03.2019 № 03-04/10-1849.
- Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 12.03.2019 № ЛЭ/16-20/583.
- Копия уведомления ГУП «ТЭК СПб» от 11.03.2019 № 21-10/8432-1757.
- Копия уведомления УФСРКиК от 31.08.2018 № 78/001/029/2018-149080.
- Копия уведомления УФСРКиК от 06.11.2018 № 78/001/029/2018-225180.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 03.04.2007 №361.

Особые (специальные) допущения

- Согласно п. 6 Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра, который произведен 16.09.2019 г. На основании этого принята дата оценки – 16.09.2019 г.
- Согласно Письму КИО от 29.08.2019 г. №64144-39/19, в границах земельного участка расположен объект недвижимости, прошедший кадастровый учет:

Кадастровый номер	Адрес
78:00:0000000:1172 (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Выборгского и Приморского районов, литера М

Данный объект является типичным для большинства земельных участков Санкт-Петербурга и не накладывает ограничений в его использовании в соответствии с видом разрешенного использования.

II Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Для строительства двухуровневого паркинга
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	Согласно Генеральному плану СПб: – объекты зоны Д – зоны всех видов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Согласно ПЗЗ СПб: – объекты зоны ТД1-2_2 – общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры. Согласно выписке из ЕГРН б/н в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:10:0512202:47: – служебные гаражи.
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	1 200,0
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	645,2
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	3 871,0

Этажность, этажей 2
 Количество машино-мест паркинга, шт. 44

Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе

Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от продажи		Характеристика объекта	
		Единицы измерения	Цена продажи (без НДС)	Количество машино-мест	Общая площадь, кв. м
1-2	Паркинг	руб./ машино-место	650 000	44 м/м	1 200,0

Данные об условиях строительства

Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.

Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались

Дополнительные затраты инвестора, руб.

–

Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство

Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочников «Общественные здания и сооружения» (УПСС-2016); «Благоустройство» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за 2 кв. 2019 г.» № 108.

Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению

Основные ограждающие конструкции - железобетон; несущие – сталь (согласно классификации УПСС-2016 – КС-5).

Затраты на строительство объекта капитального строительства (паркинг с учетом благоустройства и затрат на подключение к инженерным сетям), руб.

19 262 246,0

Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади возводимого объекта капитального строительства

16 052,0

Общий срок строительства, мес.

9

Количество очередей строительства

1

Данные об уровне риска, принятого в оценке

Ставка дисконтирования

12,3%

Ключевая ставка ЦБ РФ на дату оценки

7,0%

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС)	Вес при согласовании
Доходный	4 000 000	100%
Затратный	Не применялся	–
Сравнительный (верхняя граница)	17 000 000	–
Итоговая величина стоимости объекта оценки		

Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС)

4 000 000

Срок инвестиционного договора, мес.

18 мес. или 1,5 г.

Коэффициенты (справочно)

Коэффициенты застроенности (отношение общей площади объектов капитального строительства к площади земельного участка)

0,67

Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)

0,36

Приведенная высота (отношение строительного объема объектов капитального строительства к площади земельного участка)

2,17